

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号“华丽英典”
第 1 幢（1-5）-（1-6）号网点等共计 4 套房地
产的处置市场价格评估

估价委托人：辽宁省沈阳市中级人民法院

房地产估价机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：孙红滨（注册号：2120060005）

董 宇（注册号：2120210017）

估价报告编号：辽岳华房司估字[2025]第 218 号

估价报告出具日期：二〇二五年十一月十三日

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

致估价委托人函

辽宁省沈阳市中级人民法院：

接受贵院的委托，根据《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》（2024）辽 01 执恢 212 号记载，我评估公司对贵院在执行辽宁东源典当有限公司与沈阳金晟房地产开发有限责任公司，符丽华，宋国印 公证债权文书一案中，涉及的位于辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号“华丽英典”第 1 幢（1-5）-（1-6）号网点等共计 4 套房地产的市场价格进行评估。

注册房地产估价师根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面分析、测算和判断后，已形成房地产估价报告、估价结论与估价结果，现将估价基本情况致函如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

1、名称：辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号“华丽英典”（1-5）-（1-6）号网点等共计 4 套房地产。

2、坐落：辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号“华丽英典”第 1 幢、第 2 幢。

3、财产范围：房屋及其不可移动的装饰装修、满足房屋基本使用功能所需的附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、消防等）、合理分摊的土地使用权。

4、规模：4 套商业用房总建筑面积为 774.24 平方米。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

5、用途：根据估价委托人提供的《商品房预售许可证》记载，房屋用途均为网点，估价对象实际用途为商业网点。

6、权属：依据估价委托人提供的《商品房预售许可证》记载，估价对象的房地产开发单位为沈阳金晟房地产开发有限责任公司。详细权属状况以不动产权属部门的记载为准。

三、价值时点：2025 年 10 月 20 日（实地查勘完成之日）。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：收益法。

六、估价结果：评估总价为 350.11 万元（人民币大写叁佰伍拾万壹仟壹佰元整）。（详见《估价结果汇总表》）

估价结果汇总表

房屋坐落	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (万元)
辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号“华丽英典”第 1 幢 (1-5) - (1-6) 号	网点	204.79	6407	131.21
辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号“华丽英典”第 1 幢 (1-10) - (1-11) 号	网点	109.39	3844	42.05
辽宁省沈阳市新民市民族街 67-1 号“华丽英典”第 2 幢 (2-9) - (2-10) 号	网点	229.55	3844	88.24
辽宁省沈阳市新民市民族街 67-1 号“华丽英典”第 2 幢 (2-12) - (2-13) 号	网点	230.51	3844	88.61
合 计		774.24		350.11
评估值总计：人民币大写叁佰伍拾万壹仟壹佰元整				

注：本次估价结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至百位。

七、特别提示：

1、上述估价结果是本报告中假设和限制条件下的评估价格。

2、本估价结果包含房屋及其不可移动的装饰装修价格，包含满足

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

房屋基本使用功能所需的附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、消防等）价格，包含合理分摊的土地使用权价格，不包含估价对象室内外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备、家具等动产价格，不包含与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益价格。

3、估价对象房屋尚未办理不动产权登记，本次评估房屋建筑面积以《辽宁省沈阳市中级人民法院腾退公告》所记载的面积为依据。房屋建筑面积最终以不动产权属部门出具的建筑面积为准。

4、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

托评估行业组织进行专业技术评审。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

法定代表人：白志强

致函日期：二〇二五年十一月十三日

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

目 录

估 价 师 声 明	6
估价假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	11
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	15
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	189
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业日期	19
附 件	20
1、《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》（2024）辽 01 执恢 212 号复印件	
2、《辽宁省沈阳市中级人民法院腾退公告》复印件	
3、《商品房预售许可证》复印件	
4、《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》等 复印件	
5、估价对象位置图和现场查勘相关照片	
6、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（此页以下为空白处无正文）

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《商品房预售许可证》《国有土地使用证》等资料，我们对所提供资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以所提供的资料作为估价依据。

2、估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《辽宁省沈阳市中级人民法院腾退公告》所记载的面积为依据，注册房地产估价师进行了现场查勘，在无相应面积测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《辽宁省沈阳市中级人民法院腾退公告》记载面积一致。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予关注，并对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，因为我公司不具备房屋质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设房屋质量是安全的，无基础、结构的方面的重大质量问题，估价对象能正常安全使用。

4、本次评估以估价对象维持现状、继续利用为假设前提，假设估价对象能够合理、合法、持续使用。

5、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、上

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

水、下水、供电、供暖、通讯、消防及道路交通等使用的权益为前提。

6、本次评估假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日（即价值时点）的状况相同。

7、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：①交易双方自愿地进行交易；②交易双方出于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易。

8、本次估价结果对应的交易税费承担方式，按照相关法律规定承担。

9、由于人民法院未查明或未掌握估价对象欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金）情况及金额，故本次估价未考虑估价对象欠缴税金及相关费用（含税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金）情况及金额对估价结果的影响。

10、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

11、本次估价未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

12、本次估价假设估价对象产权清晰，权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分。

二、未定事项假设

本次评估的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

1、在价值时点，估价对象存在司法查封状况。本次评估为涉执房地产处置司法评估，其评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估假设评估对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

2、估价对象 1、估价对象 2 存在占用情况，应委托人要求按清水状态进行评估，不考虑已存在的占用情况对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本次评估的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估的估价对象不存在依据不足的事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、估价报告和估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不可用作其他目的。

2、估价报告和估价结果的使用者为估价委托人、案件涉及的相关当事人。

3、本估价报告使用期限为一年，自出具估价报告之日起计算，即 2025 年 11 月 13 日起至 2026 年 11 月 12 日止。

4、本估价报告的估价结果是基于估价对象在价值时点时，自身状况和正常房地产市场状况而得出的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力对估价结果产生的影响。随着时间的推移，若估价对象自身状况或房地产市场状况发生变化，不能直接使用本估价报告的估价结果。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

5、报告使用者应在使用期限内使用本估价报告，若使用本报告估价结果的时间超出使用期限范围，本估价机构和注册房地产估价师对应用此估价结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。若在估价有效期内由于市场变化较快或国家经济形势、城市规划、房地产本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，需重新评估。

6、当事人如对本估价报告有异议应在规定的时间内向法院提出复议申请。

7、本估价报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

9、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

10、未经我评估公司书面同意，估价报告的全部或部分内容不得提供给除估价委托人、案件涉及的相关当事人之外的单位和个人使用，不得发表于任何公开媒体上。

11、本公司对估价结果有最终解释权。

（此页以下为空白处无正文）

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：辽宁省沈阳市中级人民法院

住所：沈阳市沈河区市府大路 268 号

联系人：孙法官

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

住所：沈阳市和平区和平南大街 39 号

法定代表人：白志强

备案等级：一级

证书编号：第 000010105 号

有效期限：2024-04-19 至 2027-04-19

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象位于辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号、67-1 号“华丽英典”，财产范围包含房屋及其不可移动的装饰装修、满足房屋基本使用功能所需的附属设施设备（上水、下水、供电、供暖、通讯、消防等）、合理分摊的土地使用权，不包含估价对象室内外可移动的或者拆装后不影响房屋正常使用的电器、设备、家具等动产，不包含与估价对象有关的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

（二）估价对象基本状况说明

1、名称：辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号“华丽英典”（1-5）-（1-6）号网点等共计 4 套房地产。

2、坐落：辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号“华丽英典”第 1 幢、第 2 幢。

3、规模：4 套商业用房总建筑面积为 774.24 平方米。

4、用途：根据估价委托人提供的《商品房预售许可证》记载，房屋用途均为网点，估价对象实际用途为商业网点。

5、权属：依据估价委托人提供的《商品房预售许可证》记载，估价对象的房地产开发单位为沈阳金晟房地产开发有限责任公司。详细权属状况以不动产权属部门的记载为准。

（三）区位状况

1、位置状况：估价对象位于辽宁省沈阳市新民市。新民市，辽宁省辖县级市，由沈阳市代管，位于辽宁省中北部、沈阳市西北部，地处辽河平原，属暖温带半湿润大陆性季风气候，毗邻 8 个县、区，总面积 3318 平方千米。截至 2022 年 10 月，新民市辖 4 个街道、20 个镇、4 个乡。截至 2022 年末，新民市户籍总人口 64.1 万人。2024 年末，新民市常住人口 53.1 万人。

估价对象位于辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号、67-1 号“华丽英典”南侧、北侧的网点，所在建筑南临清真寺街，西临民族街。估价对象所在层数均为第 1-2 层。

2、交通状况：估价对象所在区域有民族街、清真寺街等主要道路，交通流量大。通有新民 702 路、新民 703 路、新民 704 路、新民 705 路、新民 707 路、新民 708 路、新民 709 路等公交线路，另有出租车

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

等交通工具与附近地区连接。附近道路无特殊交通管制。

3、外部配套设施状况：估价对象所在区域基础设施已达“七通”，即供水、排水、通路、通电、通讯、供暖、供气，保障率较高。区域内有妇婴医院、富源商厦、中兴商业城等。

4、周围环境状况：估价对象所在区域为城市建成区，地形地貌等自然条件已经城市化，周围无空气、水、固体废物、辐射等污染。估价对象所在园区周围人口综合素质较高，社会治安状况较好。

（四）建筑物基本状况

估价对象位于辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号、67-1 号“华丽英典”第 1 幢、第 2 幢网点共计 4 套，所在层数均为第 1-2 层。

估价对象所在建筑为钢混结构，全玻入户大门，室内按清水房状态进行评估（不包含占用人对室内进行的改造和装修），估价对象室内上水、下水、供电、供暖、通讯、消防等配套设施齐全。

序号	房屋坐落	用途	建筑面积 (平方米)	所在 层数	朝向	临街状况	房屋状态
1	新民市民族街 67 号“华丽英典”第 1 幢 (1-5) - (1-6) 号	网点	204.79	1-2	南	南临清真寺路	有占用
2	新民市民族街 67 号“华丽英典”第 1 幢 (1-10) - (1-11) 号	网点	109.39	1-2	北	北临巷道	有占用
3	新民市民族街 67-1 号“华丽英典”第 2 幢 (2-9) - (2-10) 号	网点	229.55	1-2	东北	东临巷道	空置
4	新民市民族街 67-1 号“华丽英典”第 2 幢 (2-12) - (2-13) 号	网点	230.51	1-2	北	北临巷道	空置

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

（五）土地基本状况

估价对象所占用的宗地面积为 7718.00 平方米，整体形状较规则，地势较平坦，地形起伏较小，平坦开阔、坡度适当，地质状况良好，土壤未受过污染。宗地内部已平整，铺设沥青路面，宗地内基础设施配套达“七通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供热、供气）。所在建筑占用土地四至：东至：南市东路；南至：清真寺路；西至：民族街；北至：南市东路。

（六）权益状况

1、根据估价委托人提供的《商品房预售许可证》《辽宁省沈阳市中级人民法院腾退公告》《国有土地使用证》等相关资料，估价对象权益状况说明如下：

房地产开发单位：沈阳金晟房地产开发有限公司，房屋用途：网点，项目名称：华丽英典，项目地址：新民市民族街 67、67-1、69 号。

土地权利性质：出让，土地用途：其他普通商品房用地，商业终止日期：2050-09-05。

2、在价值时点，估价对象有司法查封状况。

3、在价值时点，估价对象有占用情况，本次评估不考虑已存在的占用情况对估价结果的影响。估价委托人未明确估价对象欠缴税金及相关费用（含税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金）情况。当地政府无特殊房屋、土地使用管制方面的限制。

五、价值时点

根据估价目的，依据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）的规定，价值时点确定为注册房地产估价师对估价对象实地查勘完成之日，即价值时点为 2025

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

年 10 月 20 日。

六、价值类型

本估价报告出具的房地产估价结果，是指估价对象在价值时点时的市场价格。

市场价格是指估价对象于价值时点在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起实施）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日公布，

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

2007 年 8 月 30 日、2009 年 8 月 27 日、2019 年 8 月 26 日三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日颁布，1998 年 8 月 29 日、2004 年 8 月 28 日、2019 年 8 月 26 日三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）

5、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号 2001 年 8 月 15 日重新发布施行）

6、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号）

7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）

（二）估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37 号）

（三）估价委托书

《辽宁省沈阳市中级人民法院委托书》（2024）辽 01 执恢 212 号

（四）估价委托人提供的估价所需资料

《辽宁省沈阳市中级人民法院腾退公告》复印件

《商品房预售许可证》复印件

《国有土地使用证》复印件

《建设用地规划许可证》复印件

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

《建设工程规划许可证》复印件等

(五) 注册房地产估价师现场查勘及搜集的有关资料

(六) 其他有关法律、法规、政策及规范等

九、估价方法

估价对象均为商业用房。注册房地产估价师进行了实地查勘和必要的调查，在认真分析所掌握的资料之后，根据估价对象的特点及实际情况，本次评估采用收益法进行估价。

1、定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

2、估价步骤

收益法估价按下列步骤进行：①选择具体估价方法；②测算持有期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价格。

3、公式

由于估价对象收益期较长，难以准确预测该期限内各年净收益的情况，故采用报酬资本化法中的持有加转售模式。

采用的公式：

$$V = \frac{A}{Y} \times \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^n}$$

$$V_t = V_{\text{转售}} - \text{转售成本}$$

$$V_{\text{转售}} = V \times (1+g)^n$$

式中：

V—房地产于价值时点的收益价格

A—未来第一年归属于估价对象房地产的收益水平

Y—房地产的报酬率

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

n —为房地产的持有期限

V_i —预测第 n 年末的房地产转售价格减去转售成本后的净值，称为期末转售收益。

$V_{\text{转售}}$ —第 n 年房地产转售价格。

g —持有期房价年平均增长率

转售成本—转让人应负担的销售费用、销售税费等

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，按照估价程序，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面分析、测算和判断后，确定估价对象在价值时点 2025 年 10 月 20 日的估价结果为：评估总价为 350.11 万元（人民币大写叁佰伍拾万壹仟壹佰元整）。（详见《估价结果汇总表》）

估价结果汇总表

房屋坐落	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (万元)
辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号“华丽英典”第 1 幢 (1-5) - (1-6) 号	网点	204.79	6407	131.21
辽宁省沈阳市新民市民族街 67 号“华丽英典”第 1 幢 (1-10) - (1-11) 号	网点	109.39	3844	42.05
辽宁省沈阳市新民市民族街 67-1 号“华丽英典”第 2 幢 (2-9) - (2-10) 号	网点	229.55	3844	88.24
辽宁省沈阳市新民市民族街 67-1 号“华丽英典”第 2 幢 (2-12) - (2-13) 号	网点	230.51	3844	88.61
合 计		774.24		350.11
评估值总计：人民币大写叁佰伍拾万壹仟壹佰元整				

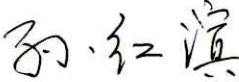
注：1、本次估价结果以单价为准，总价为单价乘以建筑面积保留至百位。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

地址：沈阳市和平区和平南大街 39 号

电话：31873739

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
孙红滨			2025 年 11 月 13 日
董 宇			2025 年 11 月 13 日

十二、实地查勘期

2025 年 10 月 20 日

十三、估价作业日期

自 2025 年 10 月 20 日起至 2025 年 11 月 13 日止。

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

二〇二五年十一月十三日



鉴定人承诺书（试行）

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：

孙红滨

鉴定机构：辽宁岳华房地产土地评估有限公司

2025年11月13日

辽宁省沈阳市中级人民法院

委托书

(2024)辽01执恢212号

辽宁岳华房地产土地评估有限公司：

我院在执行辽宁东源典当有限公司与沈阳金晟房地产开发有限公司,符丽华,宋国印 公证债权文书一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

- 1、位于辽宁省沈阳市新民市民族街67号“华丽英典”第1幢(1-5)-(1-6)号网点；
- 2、位于辽宁省沈阳市新民市民族街67号“华丽英典”第1幢(1-10)-(1-11)号网点；
- 3、位于辽宁省沈阳市新民市民族街67-1号“华丽英典”第2幢(2-9)-(2-10)号网点；
- 4、位于辽宁省沈阳市新民市民族街67-1号“华丽英典”第2幢(2-12)-(2-13)号网点。

2025年10月09日

承办人：孙法官 联系电话：024-22763721

本院地址：沈阳市沈河区市府大路268号

辽宁省沈阳市中级人民法院 腾退公告

(2024)辽01执恢212号

申请执行人辽宁东源典当有限公司与被执行人沈阳金晟房地产开发有限责任公司、宋国印、符丽华公证债权纠纷执行一案，依据辽宁省沈阳市第二公证处于2012年5月9日作出的(2012)沈二证执字第2号执行证书，本院于2012年5月23日立案执行，执行案号为2012年沈中执字第161号，本院于2024年9月10日恢复执行。

本案执行过程中依法查封了被执行人沈阳金晟房地产开发有限责任公司开发的1、位于新民市民族街67号“华丽英典”第1幢(1-5)-(1-6)号网点，面积204.79平方米；2、位于新民市民族街67号“华丽英典”第1幢(1-10)-(1-11)号网点，面积109.39平方米；3、位于新民市民族街67-1号“华丽英典”第2幢(2-9)-(2-10)号网点，面积229.55平方米；4、位于新民市民族街67-1号“华丽英典”第2幢(2-12)-(2-13)号网点，面积230.51平方米。因案外人柳春山、高艳、杨志3人对上述房产提出执行异议，本院对上述房产中止执行。现辽宁省高级人民法院终审判决驳回了案外人的诉讼请求。因被执行沈阳金晟房地产开发有限责任公司、宋国印、符丽华未履行生效法律文书确定的给付义务，且上述房产被案外人占有使用，申请执行人向本院申请对上述房产予以腾退，并评估、拍卖。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十一条第一款，本院公告如下：

责令沈阳金晟房地产开发有限责任公司、案外人及实际占用人在本公告张贴七日内迁出位于新民市民族街67号“华丽英典”第1幢(1-5)-(1-6)号、(1-10)-(1-11)号网点；位于新民市民族街67-1号“华丽英典”第2幢(2-9)-(2-10)号、(2-12)-(2-13)号网点房产。如被执行人或占用人到期拒绝迁出，本院将依法强制执行。迁出费用由被执行人或占用人承担。如有妨碍执行的行为，本院将根据情节轻重予以罚款、拘留，涉嫌犯罪的，依法移送有关机关追究刑事责任。

特此公告。

辽宁省沈阳市中级人民法院

二〇二五年九月

中

商品房预售许可证



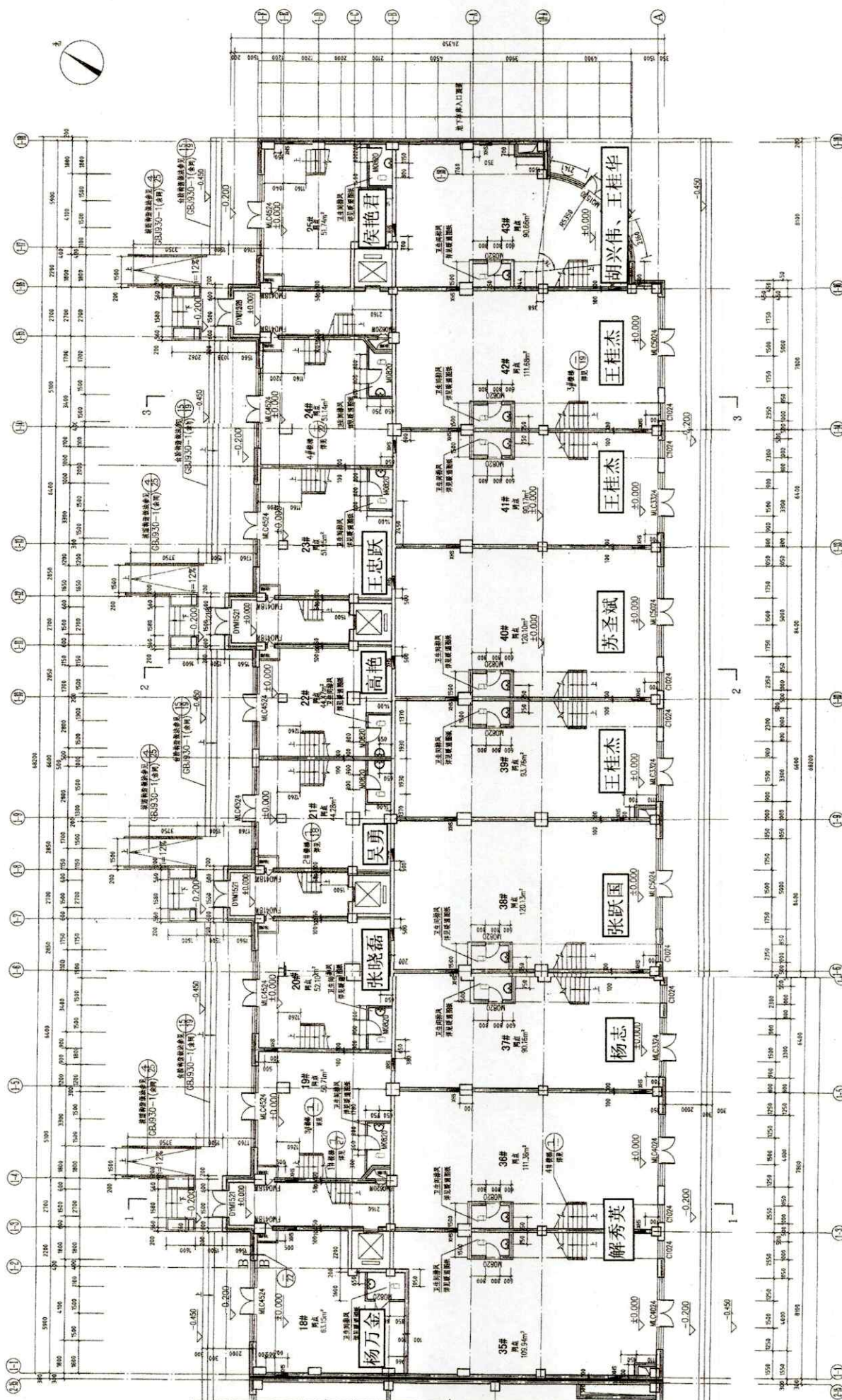
新房预售第

房地产开发单位	沈阳金晟房地产开发有限公司		
项目地址	新民市民族街 67、67-1、69 号	项目名称	华丽英典
商品房共 3 栋, 建筑面积 25,763.9 平方米, 经审查, 符合商品房预售条件, 准予预售。	建筑面积	栋 号	套 数
住宅	12,912.81 平方米	1#、2#	144
网点	8,654.21 平方米	1#、2#、3#	43
商场	4,196.94 平方米	3#	3



新民市住房和城乡建设管理局

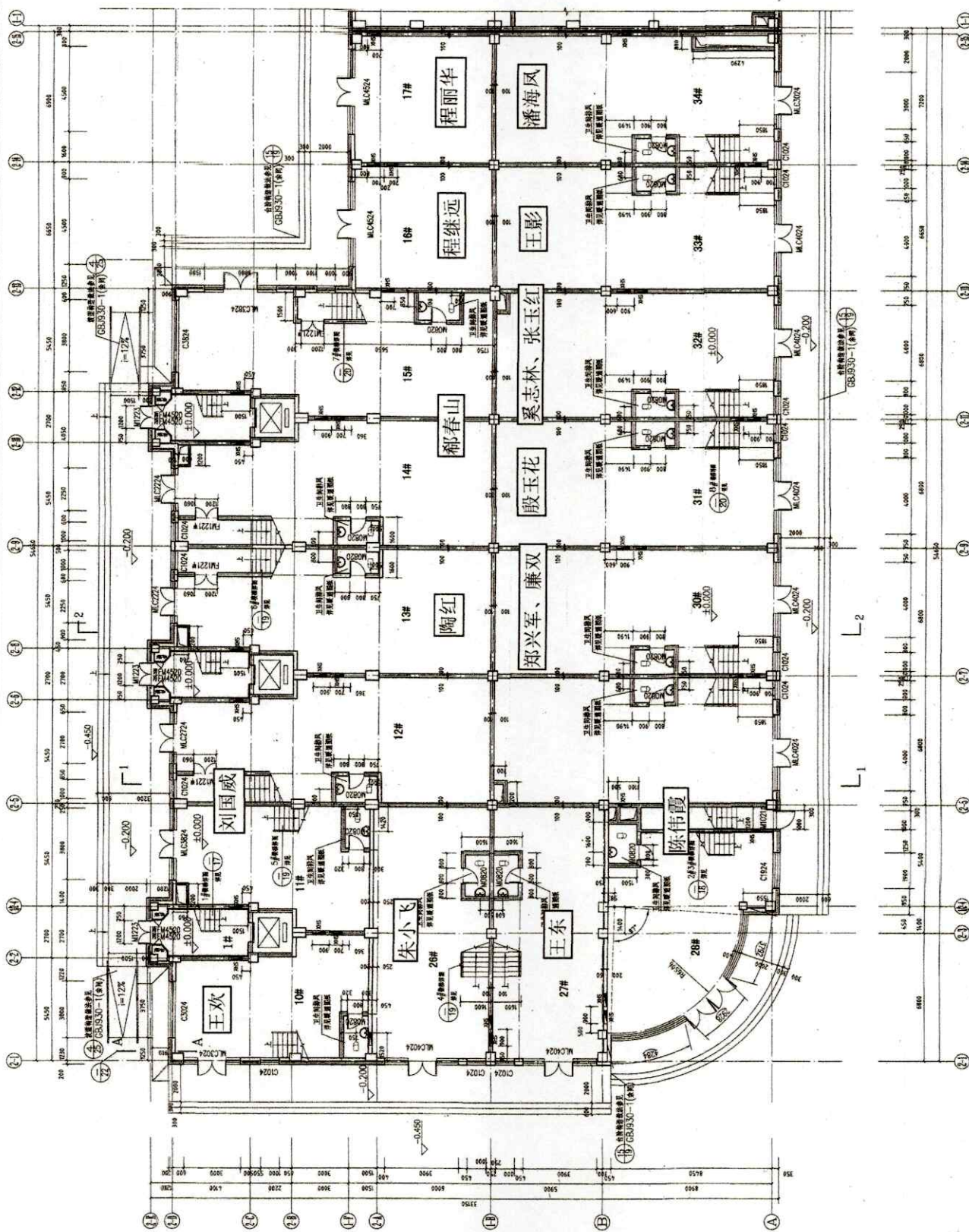
二〇一一年十二月二十日



一层平面图 1:100

1. FM0418所
2. XHS 二
再製機火口400mm.X1800mm+送風機300mm
700mm重X1000mm高+送風機760mm

姓名	性别	出生年月	民族	籍贯	政治面貌	学历	学位	职称	工作单位	联系电话	电子邮箱
王 明	男	1985-03-15	汉族	浙江杭州	中共党员	本科	无	助理工程师	杭州某公司	13812345678	13812345678@qq.com
李 华	女	1990-07-22	汉族	广东广州	共青团员	本科	无	无	无	15987654321	15987654321@163.com
张 伟	男	1978-11-08	汉族	江苏苏州	中共党员	硕士	无	高级工程师	苏州某研究所	13698765432	13698765432@126.com
刘 芳	女	1982-05-10	汉族	湖北武汉	民主党派	本科	无	无	无	15123456789	15123456789@foxmail.com
陈 强	男	1988-09-01	汉族	四川成都	共青团员	本科	无	无	无	18876543210	18876543210@139.com



1. FM0418河 西鉄鋼火力400mm.X1800mm+底層鉄300mm
2. XHS 700mm寛X1000mm高+底層鉄750mm

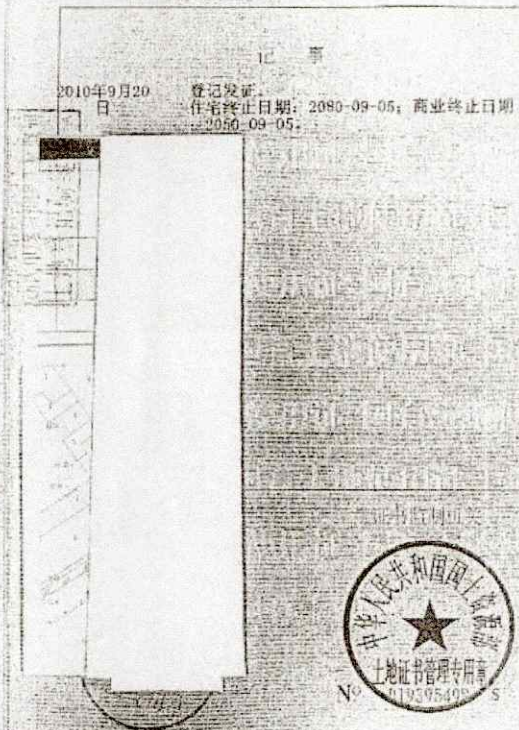
——层平面图 1:100

[illegible]

新民 国用(2010)第 D127号

土地使用权人	沈阳金晟房地产开发有限责任公司		
宗 地	新民市富源商厦南侧		
地 号		图 号	
地类(用途)	其他普通商品 房用地	取得价格	
使用权利类型	出让	终止日期	
使用权面积	7718.00M ²	其中 续用面积	M ²
		中 分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



LD N^o 0051793

中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第 号

210181201000052

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



用地单位	
用地项目名称	沈阳金晟房地产开发有限责任公司
用地位置	华丽英典商住工程
用地性质	新民市富源商厦南侧
用地面积	普通商品住宅用地
建设规模	7718 平方米
附图及附件名称	25173 平方米

1、附件：《建设用地规划许可证》通知书 地附字第 210181201000052 号；

2、附图：1：1000 地形图。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

LG N9 0046312

中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第 210181201100009 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 沈阳市规划和自然资源局

日期

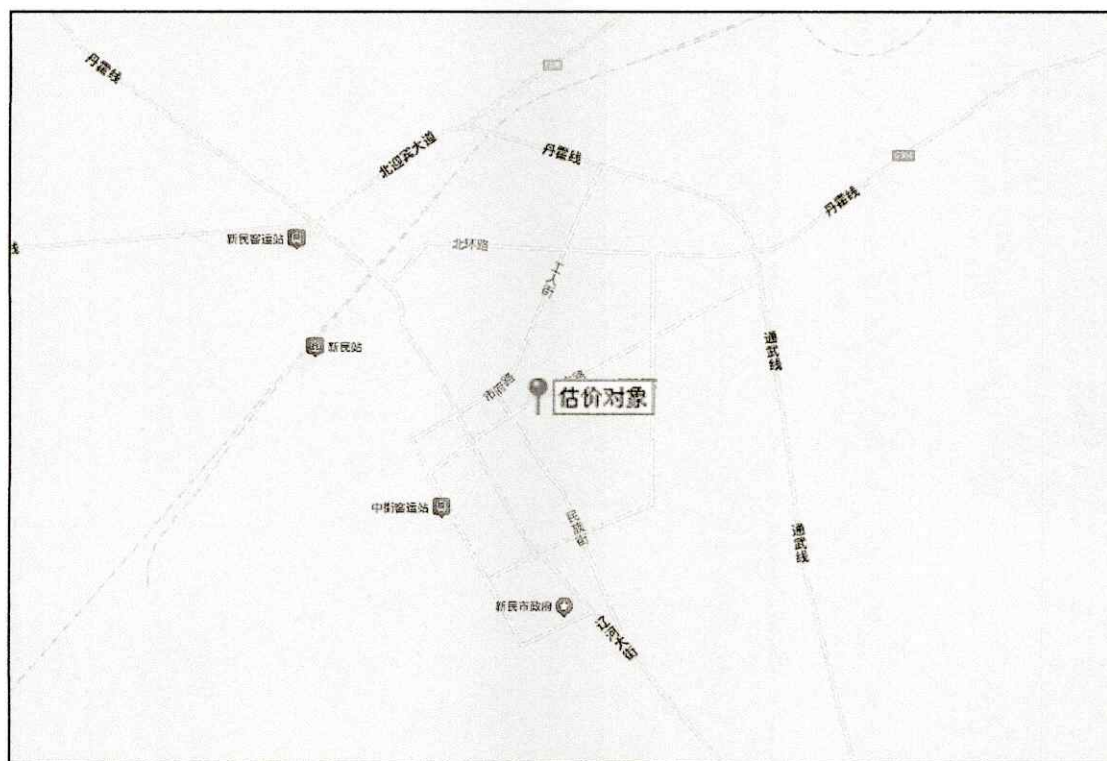


建设单位(个人)	沈阳金晟房地产开发有限公司
建设项目名称	华强英典住宅楼 1#、2#、3#楼、地下车库(含人防指挥所)
建设位置	新民市富源商厦南侧
建设规模	30942.93 平方米
附图及附件名称	
1、附件：《建设工程规划许可证》通知书 建附字第 210181201100009 号；	
2、附图：1:1000 地形图。	

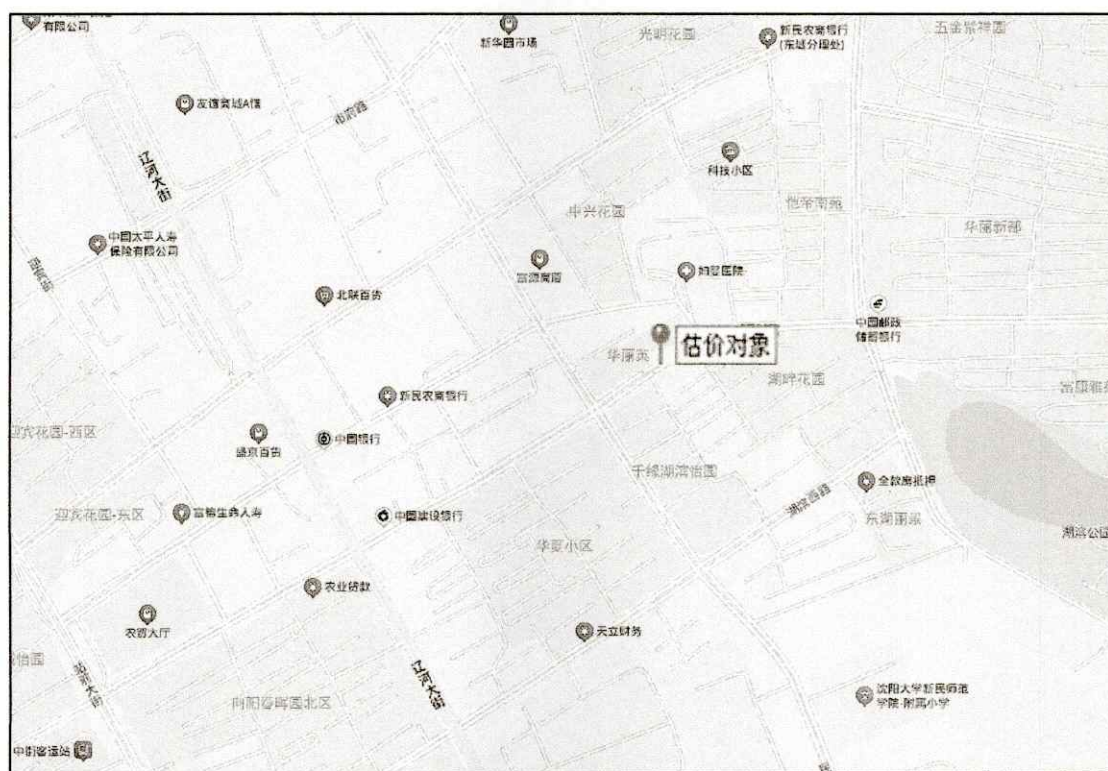
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

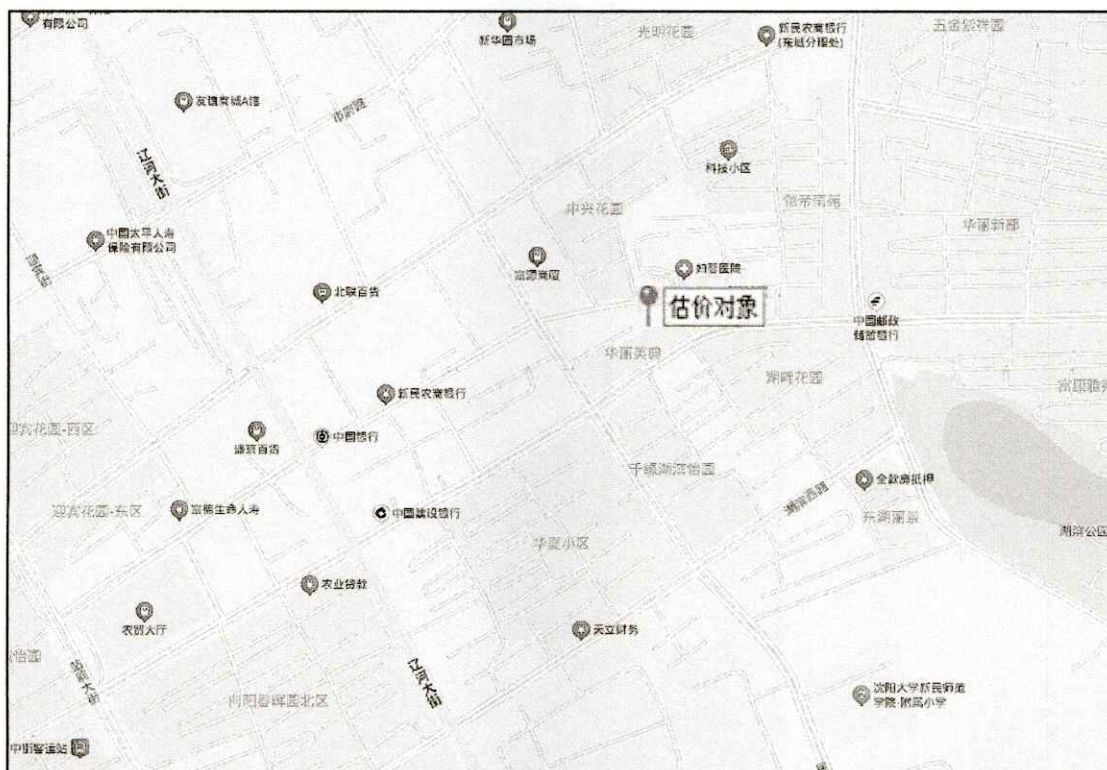
估价对象位置图



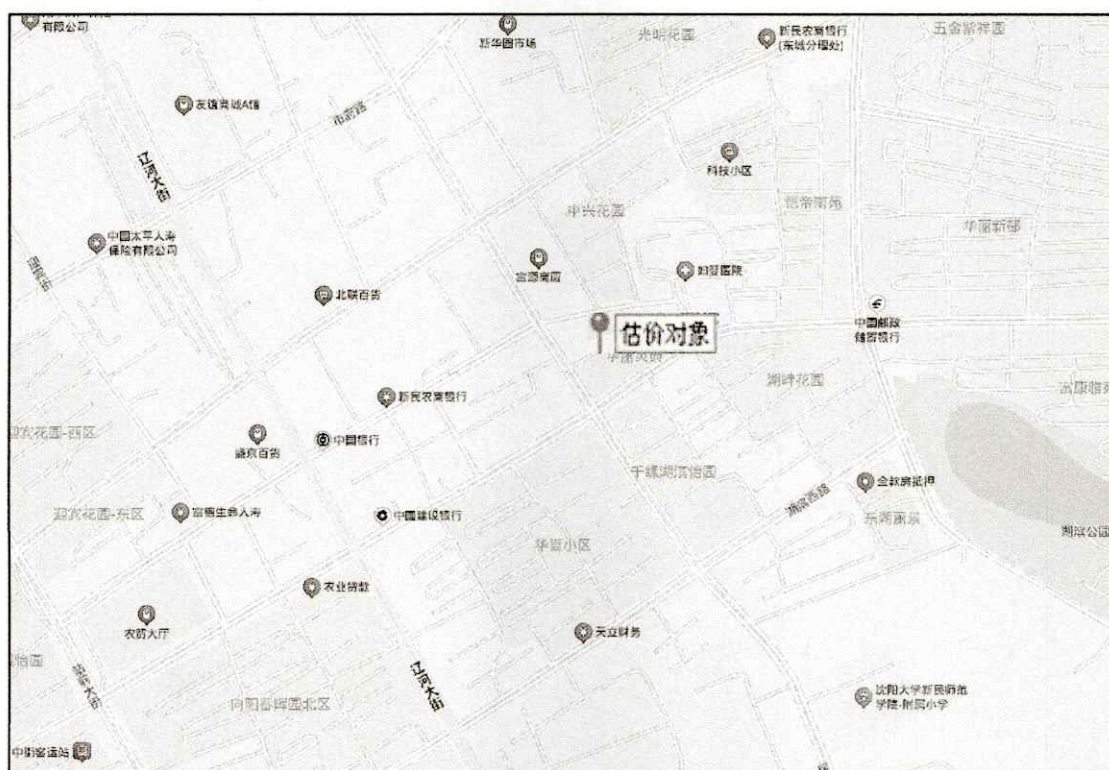
估价对象 1 位置图



估价对象 2 位置图



估价对象 3、4 位置图



估价对象 1: 华丽英典第 1 幢 (1-5) - (1-6) 号网点照片



所在建筑



周边状况



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部



预留楼梯口

估价对象 2：华丽英典第 1 幢（1-10）-（1-11）号网点照片



所在建筑



所在建筑



估价对象周边状况



估价对象



估价对象 1 层



估价对象 2 层



估价对象 2 层



估价对象 2 层

估价对象 3: 华丽英典第 2 幢 (2-9) - (2-10) 号网点照片



所在建筑



所在建筑及周边状况



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部



预留楼梯口

估价对象 4: 华丽英典第 2 幢 (2-12) - (2-13) 号网点照片



所在建筑



所在建筑及周边状况



估价对象外观



估价对象内部



估价对象内部



预留楼梯口



营业执照

统一社会信用代码
91210102734648199Q

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



(副本号: 1-1)

名称 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 白志强

经营范围 一般项目: 房地产评估, 土地调查评估服务, 资产评估, 房地产咨询, 房屋拆迁服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 人民币肆佰万元整

成立日期 2002年01月30日

住所 沈阳市和平区和平南大街39号



登记机关

2022年11月08日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号: 第000010105号

企业名称: 辽宁岳华房地产土地评估有限公司

统一社会信用代码: 91210102734648199Q

法定代表人: 白志强

注册地址: 沈阳市和平区和平南大街39号

有效期: 2024-04-19 至 2027-04-19

备案等级: 一级



发证机关: 辽宁省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年04月19日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00309399

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00310686

姓名 / Full name

孙红滨

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

210102196912215624

注册号 / Registration No.

2120060005

执业机构 / Employer

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-10-16

持证人签名 / Bearer's signature

姓名 / Full name

董宇

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

210106198609021813

注册号 / Registration No.

2120210017

执业机构 / Employer

辽宁岳华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-12-03

持证人签名 / Bearer's signature